

Welkom thuis!



Blauwehandstraat 8

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Blauwehandstraat 8 & 8-A
Kettingstraat 1 Bergen op Zoom

€ 425.000,- k.k.

Per direct

Maatvoering

Bedrijfsruimte **Circa 82 m2**
Woning 1 **Circa 62 m2**
Woning 2 **Circa 49 m2**

Bouw

Type woning **Appartementen en bedrijfsruimte**
Bouwjaar **Oorspronkelijk circa 1500**
Bouwaard **Traditioneel uit metselsteen opgetrokken**
Vloeraard **Beton | verdiepingen Houte**
Dak **Plat dak met bitumen bedekt**
Kozijnen **Hout**

Installatie

Winkel
Woning 1
Woning 2

Ketel: **Itho (2005)** **5 groepen 2 aardlek**
Ketel: **Remeha Tzerra (2017)** **3 groepen**
Ketel: **Remeha Tzerra (2017)** **3 groepen**

EnergieLabel



Omschrijving

****Unieke Investeringskans in het Stadscentrum van Bergen op Zoom****

Hey jij, ondernemer of belegger op zoek naar een slimme investering in Bergen op Zoom! Dit dubbele bovenhuis met bedrijfsruimte op de begane grond is precies wat je nodig hebt. Gelegen aan de bekende Blauwehandstraat in het historische Bergen op Zoom, betreed je hier een pand met eindeloze mogelijkheden.

Dit pand ademt geschiedenis en potentieel. Er voldoende ruimte om je onderneming te vestigen of om te verhuren aan potentiële huurders. Dit laatste is momenteel het geval. Een prima rendement met betrouwbare huurders.

Wat dit pand extra aantrekkelijk maakt voor beleggers, is dat het niet één, maar twee appartementen herbergt, naast de winkelruimte. Appartement 1 is circa 65 m² groot, het tweede appartement circa 50 m² en de bedrijfsruimte circa 85 m². Zo heb je drie huurders in één object met allemaal repetitieve huuropbrengsten. Allemaal voorzien van eigen nutsvoorzieningen en adressering.

Dus, ben je klaar om te investeren in dit unieke stukje Bergen op Zoom? Dan is Blauwehandstraat 8 het adres dat je zoekt. Ideaal voor ondernemers die willen groeien en beleggers die hun portefeuille willen uitbreiden. Wacht niet langer en neem vandaag nog contact met ons op om deze geweldige kans te grijpen!



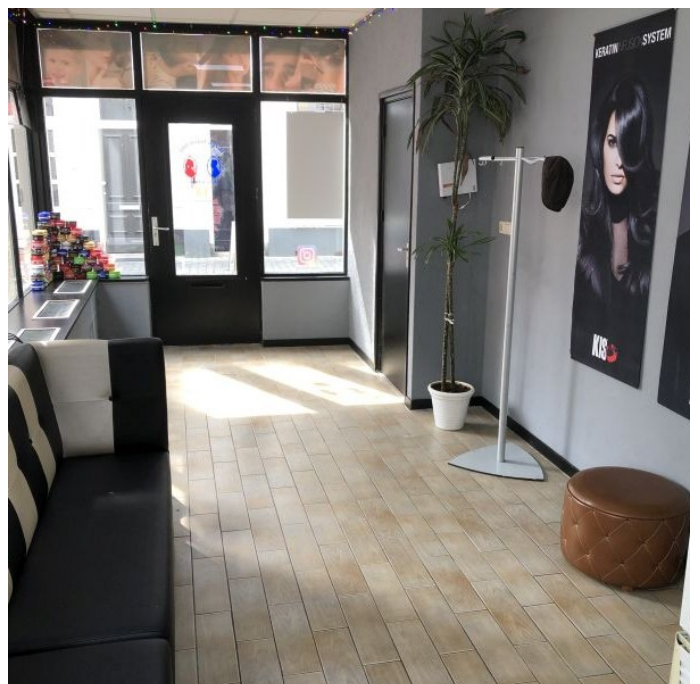
Pluspunten:

- ✓ **Directe inkomstenbron**
- ✓ **Midden in stadscentrum van Bergen op Zoom!**
- ✓ **Mogelijkheid tot individuele verkoop!**

Bedrijfsruimte

Momenteel wordt de winkelruimte gebruikt als kapperszaak met een bruto vloeroppervlakte van 82 m². De entree is direct in de winkelruimte die afgewerkt is met tegelvloer, grof wandstructuur en een systeemplafond. Het plafond is voorzien van ingebouwde verlichting en de radiatoren zijn keurig uit het zicht onttrokken. Achter de winkelruimte is er een kantine die is afgewerkt met een betonvloer, behangen wanden en een systeemplafond. Er is een eenvoudig keukenblok geïnstalleerd, welke is voorzien van een enkele spoelbak. Tevens hangt hier de combiketel. Het toilet is voorzien van een duoblok en fonteintje. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, deels betegelde wanden en een systeemplafond.

Oppervlakte Winkel circa 67 m²
Oppervlakte kantineruimte circa 15 m²



Woning 1

Blauwehandstraat 8-A, Bergen op Zoom:

Leuke tweekamerappartement op de eerste verdieping van het pand met een klein balkon en een berging op de begane grond. Het appartement heeft een vloeroppervlakte van circa 62m². De entree is ruim waardoor de jassen en schoenen keurig beneden kunnen worden opgehangen. Boven aangekomen via de fijn oplopende trap is de overloop die toegang geeft tot de woonkamer, de badkamer en de keuken. De ruime woonkamer heeft zicht op de Blauwehandstraat en de Kettingstraat. Via de ramen kan er lekker veel daglicht binnenkomen. De gesloten keuken is voorzien van een eenvoudig hoek opgesteld keukenblok en is voorzien van een inductiekookplaat (defect), enkele spoelbak en een afzuigkap. Daarnaast tref je hier de wasmachineaansluiting en hangt - uit het zicht - de combiketel.

De grote slaapkamer van circa 13,5 m² geeft toegang tot het overdekte balkon. Er kan hier een flinke kledingkast en een tweepersoonsbed worden geplaatst. De badkamer is via de overloop te bereiken en is voorzien van een douchecabine, wastafel en duoblok toilet. De berging is via de Kettingstraat te bereiken en heeft een vloeroppervlakte van circa 6m²

Afwerking:

Entree: Vinylvloer, gestuukte en wandstructuur wanden en een systeemplafond.

Overloop: Laminaatvloer, structuurverf wanden en een gipsplaten plafond.

Woonkamer: Laminaatvloer, structuurverf wanden en een gipsplaten plafond.

Keuken: Laminaatvloer, structuurverf wanden en een gipsplaten plafond.

Slaapkamer: Vloerbedekking, structuurverf wanden en een gipsplaten plafond.

Badkamer: Tegelvloer, betegelde wanden en een gestuukt plafond.

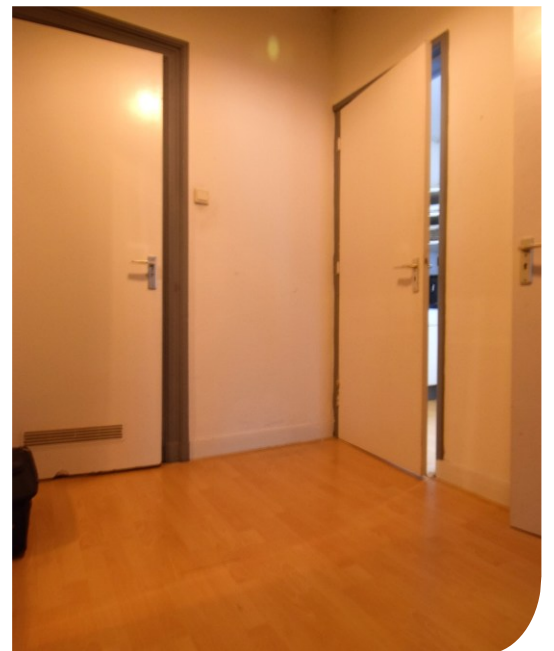
Oppervlakte woning

circa 62 m²

Oppervlakte berging

circa 6 m²





Woning 2

Appartement Kettingstraat 1-A, Bergen op Zoom

Speels tweekamerappartement op de eerste verdieping van het pand met een klein balkon en een berging op de begane grond. Het appartement heeft een vloeroppervlakte van circa 49m². De entreehal geeft toegang tot de berging en via de trapopgang tot de woning. De overloop geeft voldoende ruimte voor het ophangen van de jassen en opbergen van de schoenen. Er is toegang tot de woonkamer en de badkamer. De woonkamer is L-vormig en geeft voldoende ruimte voor een gezellige zithoek. Via de woonkamer is er toegang tot de slaapkamer en het overdekte balkon. De semi-open keuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok met afzuigkap en enkele spoelbak. Hier tref je ook de wasmachineaansluiting. Via een kleine opstap kom je in de slaapkamer van circa 11 m². Goed van formaat voor een tweepersoonsbed en kledingkast(en). Het verlaagde plafond en de opstap maken het speels. De badkamer is uitgerust met een douchecabine, duoblok toilet en een wastafel. In de berging, die via de entreehal te bereiken is, hangt de combiketel.

Afwerking:

Entree: Laminaatvloer, gestuukte en wandstructuur wanden en een systeemplafond.

Overloop: Laminaatvloer, gestuukte wanden en een systeemplafond.

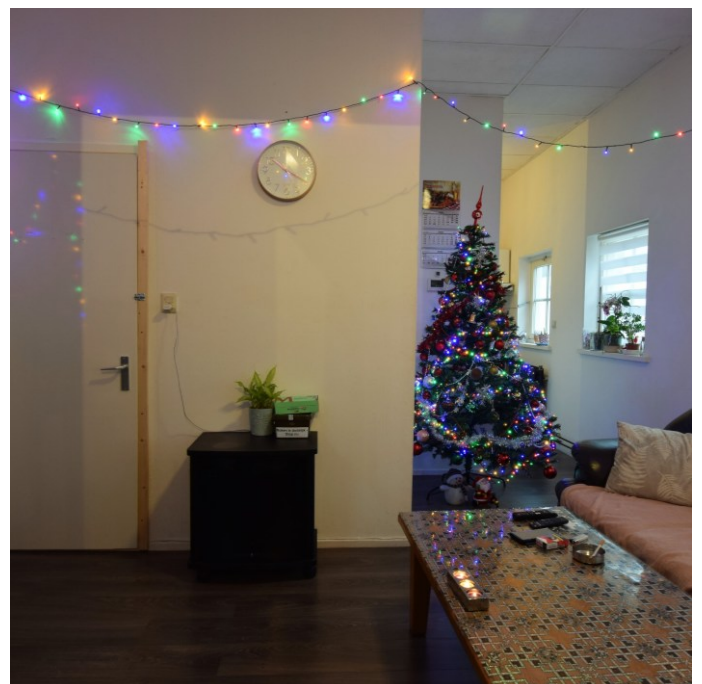
Woonkamer: Laminaatvloer, gestuukte wanden en een systeem plafond.

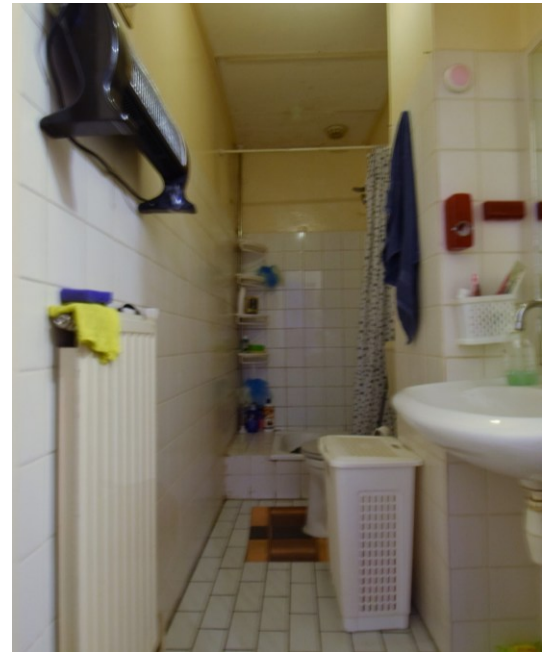
Keuken: Laminaatvloer, gestuukte wanden en een systeem plafond.

Slaapkamer: Laminaatvloer, gestuukte wanden en een systeem plafond.

Badkamer: Tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een systeemplafond.

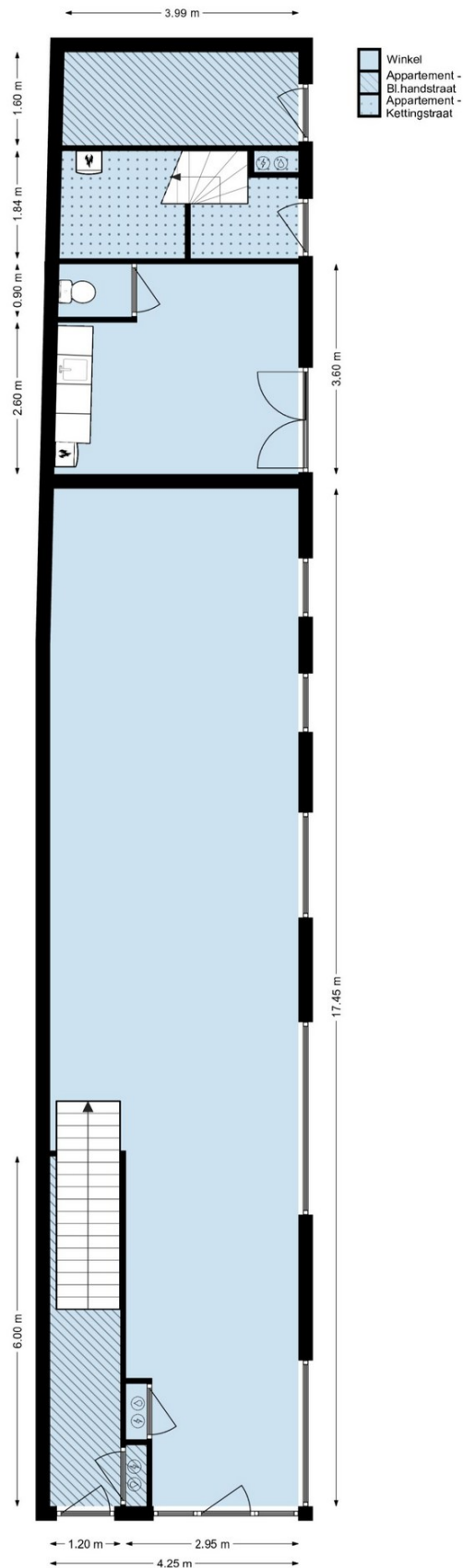
Oppervlakte woning	circa 49 m ²
Oppervlakte berging	circa 3 m ²





Plattegrond

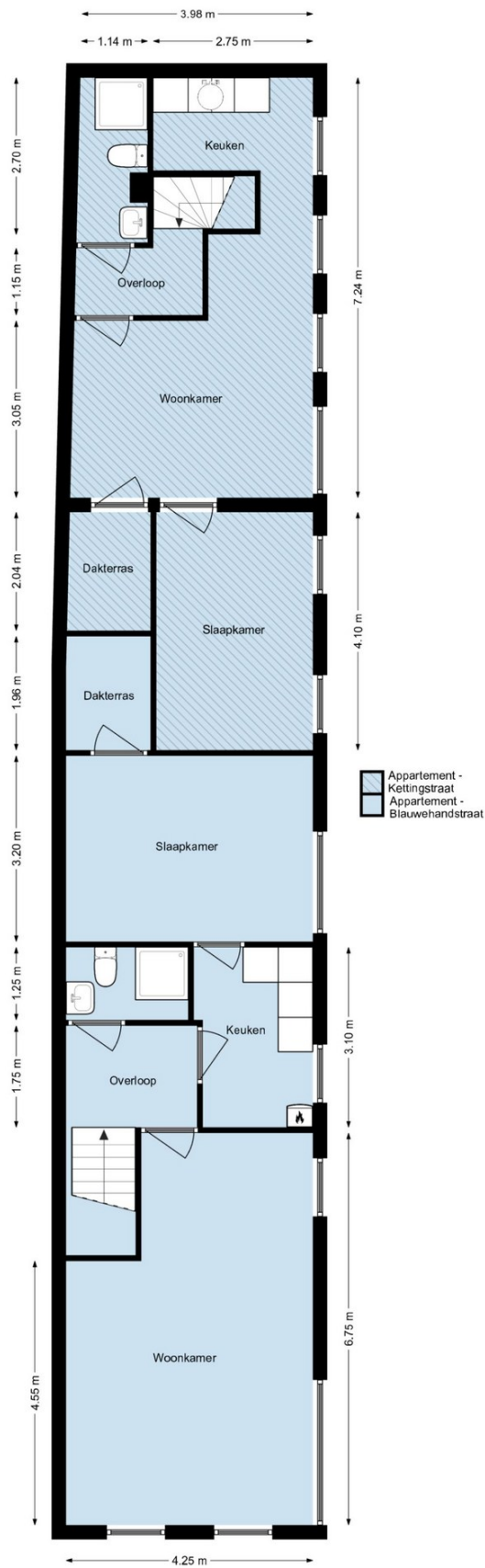
Winkel



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatiedoeleinde er kunnen geen rechten aan worden ontleent.

Plattegrond

Verdieping (beide woningen)



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatiedoeleinde er kunnen geen rechten aan worden ontleent.


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WGM



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen op Zoom</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 3949</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 december 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Toelichting

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. De onderhandeling start als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de branchevereniging zoals de VBO-makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Totdat de overeenkomst is getekend behoudt de verkoper het recht de woning aan een andere kandidaat-koper te verkopen, ondanks de eerdere gunning.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten hiervoor zal een clausule worden opgenomen dat de afwezigheid van Asbest niet gegarandeerd worden.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

** De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

Over ons

Welkom thuis bij **Van Goede Huizen Makelaar**, jouw vertrouwde partner in de wereld van vastgoed. Met jarenlange ervaring en een passie voor huizen helpen wij je bij een van de belangrijkste stappen in jouw leven: het kopen, verkopen of taxeren van jouw woning.

Ons kantoor onderscheidt zich door persoonlijke service, eerlijk advies en een diepgaande kennis van de lokale markt. Wij begrijpen dat ieder huis een uniek verhaal heeft en elke klant unieke wensen. Daarom nemen we de tijd om naar je te luisteren en jouw doelen centraal te stellen.

Bij Van Goede Huizen Makelaar combineren we een eigentijdse aanpak met traditionele waarden. We maken gebruik van moderne marketingtools, zoals professionele fotografie en online zichtbaarheid, om jouw woning optimaal te presenteren. Tegelijkertijd hechten we waarde aan transparantie en betrokkenheid, zodat je altijd weet waar je aan toe bent.

Onze missie is eenvoudig: het proces van kopen of verkopen voor je zo soepel en succesvol mogelijk maken. Of je nu op zoek bent naar jouw eerste woning, een nieuw thuis voor jouw gezin, of een passend advies over jouw vastgoedwaarde, ons team staat klaar om je te ondersteunen.

Waarom kiezen voor Van Goede Huizen Makelaar?

- ✓ Persoonlijke en professionele begeleiding
- ✓ Uitgebreide kennis van de lokale markt
- ✓ Heldere communicatie en eerlijk advies
- ✓ Betrouwbare taxaties en scherpe onderhandelingen

Bij Van Goede Huizen Makelaar gaat het niet alleen om stenen, maar om mensen. Wij staan voor je klaar om jouw woonwensen te realiseren.

Neem gerust contact met ons op. Samen maken we jouw volgende stap een succes!



Arno van den Brink
Makelaar - Eigenaar

arno@vangoedehuizen.nl

Verkoop

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** begrijpen we dat de verkoop van je woning een belangrijke stap is. Met onze jarenlange ervaring, persoonlijke aanpak en uitgebreide kennis van de markt zorgen we voor een zorgeloos verkoopproces.

Van het bepalen van de juiste vraagprijs tot professionele presentatie en slimme onderhandelingen: wij staan aan jouw zijde. Ons doel? Jouw woning snel en tegen de beste prijs verkopen, terwijl jij nergens zorgen over hoeft te maken.

GRATIS
Waardebepaling

VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs voor ons voor een kennismakingsgesprek!

Aankoop

Het kopen van een woning is een grote stap. Daar weten we alles van. Of je nu voor het eerst een huis koopt of op zoek bent naar jouw volgende thuis, wij begeleiden je bij elke stap van het proces.

Met onze uitgebreide marktkennis, persoonlijke begeleiding en scherpe onderhandelingen zorgen we ervoor dat je de beste deal krijgt. Van het vinden van jouw droomhuis tot het tekenen van de koopakte: wij staan voor je klaar.

Taxatie

Of het nu gaat om de verkoop, aankoop, verbouwing of voor financieringsdoeleinden, wij leveren een nauwkeurig en deskundig rapport die voldoet aan alle eisen. De rapporten zijn zelfs gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs kennen de lokale markt door en door en bieden je een helder, onderbouwd taxatierapport. Zo staat je sterk bij jouw volgende stap, met een waarde verklaring waarop je kunt vertrouwen.



van
goedehuizen
makelaar

Heb je interesse?

Neem contact met ons op!

Van Goede Huizen Makelaar

Zandstraat 36
4614 CK

0164 - 23 77 13
welkom@vangoedehuizen.nl
www.vangoedehuizen.nl